

Genève, le 9 février 2012

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse de la Cour des comptes (2 pages)

Publication d'un nouveau rapport

Gestion du parc immobilier de la CIA et de la CEH

La division immobilière de la CIA et celle de la CEH démontrent une maîtrise satisfaisante des processus liés à leur activité et des risques opérationnels et financiers qui en découlent. Le rendement net des parcs immobiliers est conforme aux objectifs qui ont été fixés par les instances des deux institutions dans leur politique immobilière et est de l'ordre de 6% sur la période 2000-2010. En outre, le rendement n'est pas péjoré par la quote-part des locataires membres de la CIA ou de la CEH puisque ces derniers ne bénéficient d'aucun avantage en matière de fixation de loyer. Par contre, la méthode de fixation des loyers cible des logements en loyer libre n'est pas pleinement respectée. Toutefois, considérant que des hausses de loyers sont pratiquées par les deux institutions, soit par anticipation des travaux de rénovation, soit par l'application d'une hausse forfaitaire à la relocation, les loyers pratiqués sont proches de la moyenne de l'OCSTAT (+5% pour la CIA, -4% pour la CEH). Le rapport est librement disponible sur <http://www.ge.ch/cdc/>.

Sollicitée par la commission des finances du Grand Conseil, la Cour des comptes a entrepris un audit de légalité et de gestion du parc immobilier de la Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration cantonale (CIA) qu'elle a étendu à la Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève (CEH).

La **CIA** a pour but d'assurer les personnes au service de l'Etat de Genève et de ses institutions externes affiliées contre les conséquences économiques de la vieillesse, de l'invalidité et du décès. Outre le personnel des départements de l'Etat de Genève, elle assure également celui de 37 institutions externes dont les plus importantes sont l'Université de Genève, l'Hospice général, l'Aéroport international de Genève et le Groupement intercommunal pour l'animation parascolaire. La CIA est le plus grand propriétaire de logement du canton de Genève.

La **CEH** a pour but d'assurer ses membres contre les conséquences économiques de la vieillesse, de l'invalidité et du décès. Outre le personnel des Hôpitaux Universitaires de Genève, elle assure également celui de plusieurs institutions dont les plus importantes sont la Fondation des services d'aide et soins à domicile, les Etablissements pour l'intégration, les Cliniques genevoises de Joli-Mont et de Montana.

L'audit vise à s'assurer du bon fonctionnement des processus relatifs à la gestion immobilière, tels que l'attribution des logements et la fixation des loyers, que la performance immobilière est en adéquation avec la politique immobilière des entités et que l'octroi de prêts hypothécaires est conforme aux prescriptions réglementaires. Il en ressort que la division immobilière de la CIA et celle de la CEH démontrent une maîtrise satisfaisante des processus liés à leur activité et des risques opérationnels et financiers qui en découlent. Ceci exposé, la Cour a relevé un certain nombre de problèmes de moyenne importance qu'il conviendrait de prendre en compte dans la gestion du parc immobilier de la future Caisse de prévoyance du canton de Genève (CPCG) au 1^{er} janvier 2013.

La **gestion des demandes et des attributions de logements et des locaux commerciaux** est conforme aux directives réglementaires et internes ou, lorsqu'elles font défaut, à la pratique en la matière. La Cour relève que la CIA doit déléguer aux régies environ un tiers des attributions de logements par manque de ressources disponibles à l'interne. Dès lors, les attributions faites par les régies ne suivant pas la même procédure que celle de la CIA, il en résulte qu'elles peuvent ne pas être conformes à la politique de cette dernière.

Le **rendement net des parcs immobiliers** est conforme aux objectifs qui ont été fixés par les instances des deux institutions dans leur politique immobilière et est de l'ordre de 6% sur la période 2000-2010. En outre, le rendement n'est pas péjoré par la quote-part des locataires membres de la CIA ou de la CEH puisque ces derniers ne bénéficient d'aucun avantage en matière de fixation de loyer. Par contre, la méthode de fixation des loyers cible des logements en loyer libre, décrite dans la politique immobilière des deux institutions, n'est pas pleinement respectée. Toutefois, considérant que des hausses de loyers sont pratiquées par les deux institutions, soit par anticipation des travaux de rénovation, soit par l'application d'une hausse forfaitaire à la relocation, les loyers pratiqués sont proches de la moyenne de l'OCSTAT (+5% pour la CIA, -4% pour la CEH). Enfin, rien de particulier n'est à relever concernant l'octroi et la gestion des prêts hypothécaires tant pour la CIA que pour la CEH.

Relativement aux **relations avec les régies**, la Cour relève que des différences dans la saisie des données ont été constatées (le nombre d'allées en fonction de l'adresse, le classement des biens industriels sous « arcades »). En outre, certaines données relatives aux objets immobiliers ne sont pas saisies (la nature des travaux réalisés, la date de prise d'effet du bail ou la prochaine échéance du bail). Il en résulte qu'il n'est pas possible d'effectuer des analyses sans procéder à des retraitements de l'information qui exigent un temps important.

Relativement à la **fixation des loyers des logements**, la Cour relève que la méthode de calcul des loyers, décrite dans la politique immobilière de la CIA et de la CEH, est la même pour les deux entités et est basée sur la détermination d'un loyer cible exprimé en franc par m². Cependant, elle n'est pas appliquée de manière complète, que ce soit par l'une ou l'autre des institutions : en effet, les coefficients (qui corrigent le prix de base indexé du loyer et qui sont l'obsolescence, la valeur d'utilisation, la situation et l'environnement, la qualité du logement et de l'immeuble) ne sont pas revus régulièrement. Par ailleurs, la Cour constate également qu'il n'existe pas de procédure relative à la fréquence ou aux facteurs déclencheurs de la revue des critères susceptibles de modifier le loyer cible.

Enfin, les tests effectués par la Cour ont démontré que les membres de la CIA et de la CEH ne bénéficiaient pas d'avantages en matière de fixation de loyers, quand bien même ceux de la CEH sont prioritaires dans le processus d'attribution de logements par rapport aux non-membres, ce qui est conforme aux statuts et règlements des deux institutions.

Relativement à la **gestion des locaux commerciaux**, la Cour relève qu'il n'existe pas de procédure écrite détaillée sur la politique en matière de locaux commerciaux. Dès lors, il en résulte que le rendement de cette catégorie de biens et le risque débiteur sont difficiles à anticiper en l'absence de critères et de modalités définis.

Compte tenu du projet de fusion des deux caisses qui devrait conduire à la création de la Caisse de prévoyance du canton de Genève (CPCG) au 1^{er} janvier 2013, la Cour a émis 8 recommandations à l'attention de la future CPCG, au vu des changements organisationnels prévus en 2012.

*Pour toute information complémentaire, prière de contacter
Monsieur Stanislas ZUIN, Président de la Cour des comptes
Tél. 022 388 77 93, courriel : stanislas.zuin@etat.ge.ch*